

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства
МП «Городской центр геодезии»
Городского округа «Город Калининград»

Проект

м е ж е в а н и я к в а р т а л а
в границах красных линий улиц:
Грига – Лесопильная – Черепичная – просп.Московский

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2010 г.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>А. Пояснительная записка</i>	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	6
2.2 Расчет нормативной площади земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица 1	7
Таблица 2	8
2.3 Выводы	9
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	10
<i>Б. Графический материал:</i>	11
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).	
2. План границ земельных участков	
3. Разбивочный чертеж красных линий	
<i>В. Исходные данные</i>	
1. Постановление Главы администрации Городского Округа "Город Калининград" от 15.04.2010 г. № 702 "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда	
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	
3. Выписки ГКН	
4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Грига – Лесопильная – Черепичная – просп.Московский в г.Калининграде разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 г. №250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 22.02.2006 г. №69;
- Правила землепользования и застройки, утвержденные решением окружного Совета депутатов Калининграда от 29.06.2009 г. №146;
- «Проект зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 28.12.2005 г. №4654;
- Положение «О порядке установления границ землепользований (межевания) в г. Калининграде», утвержденное решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление главы администрации городского округа «Город Калининград» от 15.04.2010 г. № 702 “О разработке проекта межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда», муниципальный контракт №3 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания отдельных территорий в границах городского округа «Город Калининград» в 2010 году от 13.04.10 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую производится расчет площадей земельных участков и выполняется проект межевания, расположена в восточной жилой зоне в историческом ядре города, в зоне многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки. Территория межевания ограничена с севера красными линиями общегородской магистрали – просп.Московский, с востока красными линиями улицы местного значения – ул.Грига, с юга - улицей местного значения ул.Лесопильная, с запада - красными линиями улицы местного значения – ул.Черепичная и красными линиями главного проезда – пер.Литовский.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет – 60600,00 м².

Территория межевания расположена в кадастровом квартале 39:15:132530.

Существующая жилая застройка представлена 4-5-9-12-этажными домами довоенной и современной постройки.

В границах территории межевания ранее образовано девять земельных участков суммарной площадью 27152,00м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых и нежилых зданий.

Границы ранее образованного земельного участка с кадастровым номером 39:15:132530:1 предлагаются к преобразованию путем перераспределения с землями, находящимися в государственной собственности и образованию отдельных земельных участков под каждый объект недвижимости.

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом доступа ко всем ранее образованным и образуемым участкам.

2.1 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.07-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.2.13, табл.2, на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

Результаты расчета приведены в таблице 1.

2.2 Расчет нормативной площади земельных участков существующих зданий

Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов выполняется в соответствии с приложением к решению окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г. «Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», на основании данных ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

Нормативный размер земельного участка каждого существующего многоквартирного дома рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{ж.}} \times U_{\text{з.д.}}$$

где $S_{\text{норм.к.}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²

$S_{\text{ж.}}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м²

$U_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице II.

Расчет фактического удельного показателя земельной доли:

$$U_{\text{з.д.ф.}} = S_{\text{факт.}} / S$$

где $S_{\text{факт.}}$ - фактический размер участка, м²

S - общая площадь жилых и нежилых помещений, м²,

$U_{\text{з.д.ф.}}$ - фактический показатель земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади.

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице II.

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц: Грига – Лесопильная – Черепичная – просп.Московский в г.Калининграде, сохраняются восемь из девяти ранее созданных земельных участков (№№1-8), общей площадью – 22629,00м² и формируются 20 земельных участков, в т.ч.:

11 земельных участков под многоквартирные дома, общей площадью 18715.00 кв.м

9*	под многоквартирный дом	1538.00
10	под многоквартирный дом	1759.00
11	под многоквартирный дом	4560.00
12	под многоквартирный дом	4041.00
13	под многоквартирный дом	4005.00
14	под многоквартирный дом	1967.00
15	под многоквартирный дом	2754.00
16	под многоквартирный дом	1140.00
17	под многоквартирный дом	3511.00
18	под многоквартирный дом	5360.00
19	под многоквартирный дом	2720.00

2 земельных участка под нежилые здания общей площадью 1121.00 кв.м

20	под магазин	896.00
21	под строительство магазина	225.00

1 земельный участок для технических нужд

22	под установку контейнеров по сбору ТБО	50.00
----	--	--------------

3 земельных участка под территорию совместного использования

23	территория совместного использования (проезд)	239.00
24	территория совместного использования (проезд)	733.00
25	территория совместного использования (проезд)	418.00

3 земельных участка для присоединения и перераспределения, общей площадью 2055.00 кв.м

26	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:132530:2	474.00
27	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:132530:2	357.00
28	для перераспределения	1224.00

Примечания:

- * Участок обременен правом беспрепятственного доступа к образуемому земельному участку под магазин (№20).
- ** Участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций.

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2010 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	6,0600	6,0600
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	3,7971	3,7971
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	3,3355	3,3355
	- территория малоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	2,1978	2,1978
	- территория многоэтажной застройки	- " -	1,1377	1,1377
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	—	—
	• сверхнормативная территория	- " -	0,1224	0,1224
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки в границах красных линий	- " -	2,2629	2,2629

Б. Графический материал:

В. Исходные данные